

HOAI Plus

Egal, ob nach HOAI oder anderen Honorierungsmodellen – wichtig ist, dass Architektenverträge faire und auskömmliche Honorare ermöglichen.

Beratungsangebote der AKBW

Fragen zur HOAI

beantwortet der ehrenamtliche AKBW-Referent für Honorar- und Vertragswesen:
Walter Ziser, Freier Architekt und ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare für Architektenleistungen
Montags 13 bis 16 Uhr
Tel. 0711 / 2196-119
walter.ziser@akbw.de

Fragen zum Büro- stundensatz und zur Bürowirtschaftlichkeit?

Das Büroberatungsprogramm bietet individuelle vom Wirtschaftsministerium geförderte Beratungen:
www.akbw.de/
individuelle-
bueroberatung

Das AKBW-Kompetenzteam (KT) Architekturbüro hat sich im letzten Jahr intensiv mit Fragen der Honorierung beschäftigt und sich dazu auch mit dem ehrenamtlichen AKBW-Referenten für Honorar- und Vertragswesen Walter Ziser ausgetauscht. Mit einer praxistauglichen, einfachen Alternative zur Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure (HOAI), die neue Planungserfordernisse besser abbildet, kann zwar auch das Kompetenzteam nach diesem Austausch nicht aufwarten, wohl aber mit Hinweisen und Tipps zum Umgang mit der HOAI. Sie sollen zu einer fairen und auskömmlichen Honorierung beitragen. Aus Sicht des Kompetenzteams ist die HOAI immer noch eine gute Grundlage für Honorarvereinbarungen, was zumeist auch die Auftraggeber so sehen. Eine Abschaffung der HOAI ist also nicht empfehlenswert!

Grundsätzlich ist man seit der HOAI 2021 nicht mehr verpflichtet, Planungsleistungen nach ihr abzurechnen, wenn dies nicht vertraglich vereinbart wurde. Es sind also auch Verträge ohne Bezug zur Honorarordnung möglich, in denen individuelle Vertragsbedingungen formuliert werden können. Haben die Parteien gar keine Vereinbarung zur Vergütung getroffen, gilt die HOAI noch immer als gesetzliches Leitbild für eine „übliche Vergütung“. Ist die HOAI hingegen Vertragsgrundlage, so gelten die dortigen Festlegungen. Mit der HOAI 2021 wurde zudem eine gewisse Erleichterung eingeführt – Vertragsvereinbarungen müssen zwar weiterhin in Textform, aber nicht mehr zu einem bestimmten Zeitpunkt, also vor Leistungsbeginn, getroffen werden.

Während früher oft alle Leistungsphasen vollumfänglich vertraglich vereinbart wurden, ist es heute durchaus üblich, ein Büro nur mit bestimmten Leistungsphasen, zum Beispiel Leistungsphase 1-4, zu beauftragen und dabei gerade bei öffentlichen Auftraggebern noch einzelne Teilleistungen auszuschließen. Durch diese Handhabung werden immer wieder Nachträge erforderlich. Hinzu kommt, dass es den in der HOAI aufgeführten Regelfall bei den Leistungsphasen bei heutigen Planungsaufträgen kaum noch gibt. Daher fehlt häufig eine Vergleichbarkeit, was Honorarverhandlungen erschwert. Feststellen lässt sich auch, dass die Erwartungen beispielsweise bezüglich zu erbrin-



Arbeitsplatz im flexibel nutzbaren Gebäude TINA in Breisach am Rhein (Architektur: STUDIO SOZIA, Karlsruhe)

gender Variantenbetrachtungen, zugenommen haben. Bauherrenvertretungen sind oft unsicher. Daher ist es wichtig, ganz zu Beginn intensive Gespräche zu führen und mit der Bauherrschaft verbindlich zu vereinbaren, welche Leistungen zu erbringen sind. Das ist auch wichtig, falls es bei der Bauherrschaft zu einem Personalwechsel kommt. Denn dann geraten mündliche Absprachen schnell in Vergessenheit. Die Folge sind schwierige und langwierige Abstimmungsrunden. Die Auskömmlichkeit der Honorare ist dann mitunter nicht mehr gegeben.

Besonders gut kann man diesen Entwicklungen begegnen, indem man eine Kombination aus HOAI und Leistung auf Nachweis in den Verträgen verankert. Es ist zum Beispiel sinnvoll, zu vereinbaren, wie viele Besprechungen, wie viele Entwurfsvarianten oder Workshops inklusive sind und ab wann gesondert abgerechnet wird. Gerade im Zusammenhang mit Bauzeitverlängerungen oder überhandnehmenden Abstimmungsrunden bei Flächenplanungen ist dies relevant. Bürointern ist eine Leistungsvorkalkulation wichtig. Unternehmen sollten dafür unbedingt ihren Bürostundensatz kennen. In der Kommunikation mit der Bauherrschaft ist Transparenz sehr wichtig, gerade wenn es um Honorare und damit um Geld geht.

Nachdem die in den letzten Jahren diskutierte Novellierung der HOAI keine Änderung an der ausschließlichen Ausrichtung der HOAI auf die Kostenberechnung als Honorargrundlage vorsah, ergibt sich nun durch die Zurückstellung der Novellierung wegen der vorgezogenen Bundestagswahl hier vielleicht eine neue Chance! Das Kompetenzteam Architekturbüro ist auf die Entwicklung gespannt und wird das Thema weiter begleiten und diskutieren. ■

PETRA KNOBLOCH

Erfahrungen aus Büro- und Beratungspraxis:

Tipps des KT Architekturbüro zum Umgang mit der HOAI

Gute HOAI-Kenntnisse bei Büroinhaber:innen und Mitarbeiterschaft (!!)

- > **Tip:** Regelmäßig HOAI-Schulungen besuchen
- > **Tip:** Die „grünen Hefte“ des AHO – Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V. geben gute Hilfestellungen bei Fragen zur HOAI. Beispielsweise informiert Heft 1 über die Bestimmung des Zuschlags für Umbauten und Modernisierungen oder der anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz. Auch die Honorierung von besonderen Leistungen bei der Planung mit BIM oder beim Brandschutz sind innerhalb der Schriftenreihe erläutert: www.aho.de/schriftenreihe
- > **Tip:** Kostenfreies Beratungsangebot der Architektenkammer Baden-Württemberg durch Walter Ziser als ehrenamtlichen Referenten für Honorar- und Vertragswesen nutzen



Achim Merdie

Differenzierte Honorarvereinbarung: Leistungsbilder + Kalkulation Zeitaufwand

Die Fokussierung auf die Kostenberechnung als alleinige Berechnungsgrundlage ist problematisch, da diese oft in einer frühen Projektphase gemacht wird und lange her ist. Wenn beispielsweise zu spät durch die Bauherrschaft beauftragte Leistungen – wie Baugrundgutachten oder Tragwerksplanung – Planungsänderungen erforderlich machen und höhere Baukosten entstehen, sollte die Kostenberechnung entsprechend angepasst werden und als neue Berechnungsgrundlage für die höheren Honoraransprüche vertraglich vereinbart werden. In der Praxis lässt sich dies jedoch selten umsetzen. Bei Mehrkosten durch eine Bauzeitverlängerung entsteht interessanterweise eigentlich eine Schadensersatzforderung und nicht ein weiterer Honoraranspruch. Hier zeigt sich einmal mehr, dass bei der Honorarordnung Recht und Sachfragen unmittelbar aufeinandertreffen.

- > **Tip:** Der Honorarvereinbarung neben den Leistungsbildern auch den kalkulierten Zeitaufwand zugrunde legen und dabei die gesamte Bauzeit im Blick haben.

Detaillierte Zeiterfassung

Die Zeiterfassung aller Mitarbeitenden ist mittlerweile eine arbeitsrechtliche Pflicht. Sie bietet aber auch eine gute Möglichkeit, beispielsweise die Wiederholung von Grundleistungen bei geänderten Wünschen der Bauherrschaft zu dokumentieren.

- > **Tip:** Nutzung der Zeiterfassung als starkes Indiz für Honoraransprüche

Verwendung einer HOAI-Bewertungstabelle

Es kann hilfreich sein, genau zu klären, welche Leistungen einer Leistungsphase vertraglich vereinbart werden.

- > **Tip:** Leistungssoll anhand einer Bewertungstabelle bestimmen

Selbstbewusste Haltung

- > **Tip:** Es ist gut, gegenüber der Auftraggeberseite zu kommunizieren, wie man als Büro seine Leistungen in bewährter Art und Weise anbietet, anstatt die Bauherrschaft zu fragen, wie sie es gerne beauftragen würde.

In einer gut geplanten Arbeitsumgebung – hier: Bürogebäude Dschungelhaus in Überlingen (Architektengruppe Überlingen GmbH i. L., heute: KLAUS / KÖNIG Architekten, Überlingen | Entwurfsidee: Prof. Hellmut Raff, Freier Architekt, Tübingen) – lässt es sich kreativ entwerfen. Die dort geleistete Arbeit sollte auch leistungsgerecht entlohnt werden.